

**О ТЕКУЩИХ ПРОБЛЕМАХ И ПЕРСПЕКТИВАХ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ КАК ОДНОГО ИЗ НАПРАВЛЕНИЙ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА ОБЛАСТИ НА СРЕДНЕСРОЧНЫЙ ПЕРИОД**

Проблеме развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации на протяжении последних лет уделяется значительное внимание как одному из приоритетных направлений социально-экономической политики.

Предваряя исследование проблем развития ипотечного жилищного кредитования, заметим, что в целом в РФ на долю кредита физическим лицам приходится лишь 2–3% всех кредитных вложений российских коммерческих банков (что актуально и для Свердловской области), в то время как в зарубежных странах доля кредитов юридическим и физическим лицам одинакова.

1. Факторы, препятствующие развитию ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и в Свердловской области, в целом, делятся на экономические и законодательные. К первой группе факторов относятся недостаточно стабильная относительно стран с развитой экономикой макроэкономическая ситуация, высокая относительно указанных стран инфляция, низкий уровень доходов населения (индекс доступности жилья, который измеряется как отношение годового среднего дохода семьи к средней стоимости стандартной квартиры, в устойчиво развивающихся странах, зачастую, составляет более 100%, в России — около 10%); отсутствие соответствующих по срокам ресурсов у кредитных организаций (в развитых странах кредиты выдаются на срок до 20–30 лет).

В указанных условиях для целей реализации практически любой схемы ипотечного жилищного кредитования, за исключением системы стройсбережений, требуется привлечение сторонних инвесторов — государства, предприятия, на котором работает заемщик и др. Отметим, что как свидетельствует мировой опыт, реализация двухуровневых моделей ипотечного кредитования при любом, даже самом высоком уровне экономического развития в той или иной степени поддерживается за счет средств бюджетов.

Для справки: характеризуя возможности бюджета Свердловской области, отметим, что Законом "Об областном бюджете Свердловской области на 2002 год" расходы по разделу 0707 "Строительство, архитектура" предусмотрены в размере 409 810 тыс. руб., в т.ч. на финансирование Областной государственной целевой программы "Строительство жилья, развитие газификации и социальной инфраструктуры в Свердловской области на 2002 год" — 326 614 тыс. руб. (в 2001 г. сумма расходов, предусматриваемых к финансированию по указанной программе, составляла 292 993 тыс. руб., программа была профинансирована на 95,5%. По имеющимся сведениям, средства, выделяемые на реализацию программы, в целом, используются на строительство индивидуального жилья на территории области, вне г. Екатеринбурга. Учитывая, что стоимость строительства одного 100-квартирного дома составляет примерно \$1 млн. на выделенную по целевой программе на 2002 г. сумму возможно финансирование строительства 10 таких домов).

Для преодоления второй группы факторов, связанных с несовершенством законодательной базы, необходимо развитие правовых механизмов реализации прав по ипотеке, что, в первую очередь, предусматривает:

1) Обращение взыскания на заложенное жилое помещение, внесение изменений в ГК РФ (так, в ст. 292 п. 2 говорится, что «переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника») и в Жилищный кодекс РСФСР (требуется полная переработка Кодекса). Сохраняются противоречия между нормами права, закрепленными, с одной стороны, в ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", с другой — в ГК РФ и Жилищном кодексе РСФСР, в отношении последствий невыполнения заемщиком обязательств по кредитному и ипотечному договорам. В отношении ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" представляется необходимым отметить недостаточный характер внесенных редакцией от 11.02.2002 г. изменений, согласно которым гражданина можно выселить из заложенного жилья, если он дал нотариально заверенное обязательство освободить занимаемую площадь в случае дефолта по ипотечному кредиту.

Однако, указанное не работает в случаях, если заемщик, уже проживая в квартире, вступил в брак и, более того, у него появились дети. Если заемщик сдаст квартиру в аренду, то в этом случае договор аренды прервать будет нельзя, и квартира необходимо будет реализовывать в условиях проживания в ней арендаторов. Необходимо определение порядка регулирования действий участников ипотечного рынка, включая внесение дополнений в гл. 15 ГК по определению прав кредиторов по обращению взыскания на заложенное недвижимое имущество, прежде всего жилье, прекращение прав пользования квартирой при нарушении заемщиком условий договора ипотечного кредитования, в т.ч. заемщиков, проживающих с несовершеннолетними детьми, регистрации (прописки) жильцов по адресу заложенной квартиры и др.

2) Создание механизмов социальной защиты граждан в случае обращения взыскания на заложенное жилое помещение (создание социального резервного фонда неприватизируемого жилья для временного проживания неплательщиков).

3) Принятие закона «Об эмиссионных ипотечных ценных бумагах» (проект закона подготовлен Комиссией по развитию ипотечного кредитования).

4) Снижение размера государственной пошлины при нотариальном удостоверении (составляет 1,5 процента от суммы договора, но не менее 50 процентов от минимального размера оплаты труда) и государственной регистрации договоров ипотеки (составляет для физических лиц 3 МРОТ), уточнение процедур регистрации прав и сделок по ипотеке жилья, стандартизация методики и формы отчета об оценке жилых помещений, а на региональном уровне — ускорение регистрации учреждением юстиции договоров купли-продажи и ипотеки жилья. Длительная процедура государственной регистрации ипотеки, высокая величина расходов на нотариальное удостоверение сделок, большое количество накладных расходов и их высокая стоимость при операциях с недвижимостью, расходы на страхование также не увеличивает привлекательность ипотеки для населения. В целом, при покупке жилья с использованием ипотеки стоимость квартиры возрастает для заемщика (без учета уплаты процентов по кредиту) на сумму до 20%.

Банку России следует более активно будировать внесение изменений в законодательную базу деятельности кредитных организаций, предусмотренных Стратегией развития банковского сектора Российской Федерации на среднесрочную перспективу. В первую очередь, это касается изменений, направленных на упрощение процедуры регистрации прав при оформлении залогов, удешевление процедуры оформления залога, снижение регистрационных пошлин. В частности, в целях удешевления ипотечных кредитов для клиентов следует исключить из Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» требование о нотариальном удостоверении договора об ипотеке (так как в соответствии со ст. 10 указанного закона договор об ипотеке подлежит и нотариальному удостоверению, и государственной регистрации. При нотариальном удостоверении договора ипотеки пошлина составляет 1,5% от суммы договора<sup>1</sup>).

Как показывает жизнь нашего региона, настала пора принятия банковским сообществом активных мер по развитию ипотечного жилищного кредитования. В Свердловской области имеется определенный опыт реализации "околоипотечных" схем кредитования граждан<sup>2</sup>, однако, без широкого участия в указанном процессе кредитных организаций. Для развития жилищной ипотеки считаем целесообразным внедрение двухуровневой схемы кредитования, необходимо разрешить банкам выпуск и размещение, осуществление операций с ипотечными ценными бумагами, в т.ч. путем ускорения принятия Федерального закона "Об эмиссионных ипотечных ценных бумагах".

## II. Опыт развития ипотеки в г. Москве

Условно все российские ипотечные схемы можно разделить на три — это банковская ипотека, двухуровневая (т.н. американская) ипотека и кредиты строительно-сберегательных касс (см. приложение 1 "Основные модели ипотечно-жилищного кредитования и их социально-экономическая оценка").

Представляется целесообразным кратко осветить опыт развития ипотеки в Москве в связи с тем, что в столице получили развитие большинство из существующих в настоящее время в России ипотечных и "околоипотечных" схем. По состоянию на конец 2000 г. в Москве было выдано 1467 кредитов на покупку готового и финансирование строящегося жилья. Из них банками выдано 686 кредитов, то есть менее половины, по небанковским схемам — выдан 781 кредит. Это свидетельствует о том, что наряду с банковской схемой жилищного кредитования получили

широкое распространение другие формы предоставления кредитов для строительства и приобретения жилья.

Банковская ипотека в Москве. В 2002 г. ипотечные жилищные кредиты гражданам предоставляют: Сбербанк России (предоставляет кредиты под 23% годовых в рублях и 13% в валюте на срок до 15 лет); Собинбанк (предоставляет кредиты под 10% годовых в валюте, только для жителей столицы и пригородов, с 1999 г. выдано кредитов на \$7 млн); Отделение Райффайзенбанка (предоставляет кредиты под 12% годовых в инвалюте); Банки, предоставляющие кредиты, в целом, из ресурсов, выделяемых по программе "Дельта-Кредит" фондом США-Россия (14 кредитных организаций Москвы и Санкт-Петербурга, кредиты предоставляются под 13–15% годовых в инвалюте на срок до 10 лет, выдано около 1000 кредитов на сумму \$35 млн).

Двухуровневая ипотечная схема предусматривает привлечение ипотечным агентством средств путем выпуска ценных бумаг и кредитование за счет этих средств населения, может быть иллюстрирована деятельностью Федерального Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) и "Московского ипотечного агентства" (МИА) (анализ деятельности указанных агентств, к сожалению, не помещается в рамки настоящей статьи).

В прессе упоминается о разработке Банком России Схемы ипотечного кредитования через выпуск банками ипотечных облигаций<sup>3</sup>. Также на территории столицы активно работают строительные кредитные кооперативы. Развитию их работы на первоначальном этапе препятствуют сложности с формированием стартового капитала, привлекают граждан к участию в СКК низкие процентные ставки по кредиту (несопоставимы с банковскими).

### III. Опыт развития ипотеки в регионах РФ

По состоянию на 2 кв. 2001 г. более 25 регионов накопили опыт в сфере ипотеки, было выдано 15–20 тыс. ипотечных кредитов, в основном, за счет ресурсов, предоставляемых местными региональными администрациями.

Основой региональных программ является активная роль органов исполнительной власти субъектов РФ и местного самоуправления в решении вопросов привлечения средств граждан в строительную сферу и использования ресурсов региональных и местных бюджетов. Среди администраций ряда городов получила распространение идея создания специальных внебюджетных фондов поддержки жилищного строительства (так, в г. Саров Нижегородской области гражданам предоставляется рассрочка платежа за жилье в размере 15–30% от его стоимости). Результаты этих программ определяются бюджетными возможностями регионов.

В некоторых других городах и регионах (Оренбургская область, Удмуртская республика и др.) получили развитие схемы кредитования населения по кредитной ставке, намного ниже рыночной, через создаваемые внебюджетные фонды. Предоставление льготных процентных ставок по кредитам создает трудности для привлечения в систему ипотечного жилищного кредитования внебюджетных средств инвесторов. По информации прессы, Госстрой РФ заключил соглашение с С.В. Кириенко, Полномочным представителем Президента РФ в Приволжском федеральном округе, о выстраивании промежуточной межрегиональной структуры между федеральным центром и регионами России с целью аккумуляции средств, которые есть в регионах, путем создания региональных структур типа операторов вторичного рынка ипотечного кредитования. В этот процесс включились Удмуртия, Чувашия, Пермь, Саратов, Самара, Мордовия, Башкирия. Среди соседних по Уральскому региону территорий представляется полезным отметить опыт Башкирии и Оренбурга.

В Башкирии первое агентство ипотечного кредитования создано в 1999 г. при содействии администрации Уфы и Башэкономбанка (выступает в качестве банка-агента) совместно с крупнейшими строительными предприятиями города. Первоначальный капитал агентства составил 25 миллионов рублей (соответствующая статья была предусмотрена в бюджете Уфы на 2000 г.).

В настоящее время спрос на ипотечные кредиты в г. Уфе превышает предложение в четыре раза. В первоочередном порядке обслуживаются работники бюджетной сферы и молодежь в возрасте до 30 лет. Эти категории граждан имеют право на наиболее льготные условия: получение кредита в размере до 70% от стоимости квартиры, плата по кредиту составит 3–4% годовых. Заявления остальных граждан, которым предоставляется 50% кредит, рассматриваются в порядке очереди. После перечисления первичного взноса — 30–50% от стоимости квартиры (однако, для работников отдельных предприятий, участвующих в финансировании выдачи ипотечных кредитов своим работникам, первичный взнос не требуется) составляется закладная, которая

является основным документом, определяющим взаимоотношения владельца квартиры и банка-кредитора.

Объем платежей по ипотечному кредиту не должен превышать 35% совокупного ежемесячного дохода семьи. Обязательным условием выдачи кредита является оформление и предоставление полиса комплексного страхования: предмета залога, жизни и трудоспособности. Годовая сумма страхового взноса составляет 0,8% от страховой суммы (которая соответствует сумме ипотечного кредита и текущим процентам по нему). Ипотечные кредиты предоставляются на покупку готового или строящегося жилья в г. Уфе на срок до 15 лет, а в отдельных случаях, для работников "процветающих" предприятий — до 20 лет.

Процентная ставка за пользование кредитом составляет 3–4% годовых — это минимальный размер, который обеспечивает возмещение части прямых затрат Банка и Агентства на обслуживание ипотечных и залоговых обязательств. При условии предоставления предприятием ресурсов на развитие ипотечного кредитования на платной основе, под определенный процент, процентная ставка по ипотечному кредиту увеличивается на 3–4 пункта (процентная ставка по кредитам не должна превышать 8% годовых). Задержка очередной выплаты кредита и процентов допускается до 3 месяцев, а затем инициируется процесс отчуждения прав собственности.

Администрация г. Уфы считает несоизмеримо более предпочтительным для бюджета города финансировать развитие ипотечного жилищного кредитования, нежели нести расходы на строительство социального жилья, предоставляемого гражданам соответствующих категорий бесплатно.

Помимо указанной выше схемы, на территории Республики Башкортостан действует программа поддержки индивидуального жилищного строительства. Как и программа развития ипотечного жилищного кредитования в Курганской области, она предусматривает предоставление гражданам рассматриваемых кредитов отделениями Сбербанка РФ (кредиты выдаются под 10% годовых) с последующей компенсацией из регионального бюджета разницы между ставкой кредитования физических лиц на приобретение и строительство жилья, установленной Сбербанком РФ, которая в настоящее время составляет 23% годовых, и указанной ставкой предоставления кредита.

#### IV. Развитие ипотечного жилищного кредитования в Свердловской области

4.1. Для оценки потенциальной емкости рынка ипотечного жилищного кредитования в области приведем несколько цифр. Численность населения Свердловской области по состоянию на 1 января 2002 г. составляла 4 545 тыс. чел., в т.ч. г. Екатеринбурга 1251 тыс. чел. Номинальные денежные доходы населения области в январе–июне составили в среднем 2 746 рублей на одного жителя в месяц.

Таким образом, среднестатистический житель области по схеме работы Сбербанка РФ (кредит предоставляется на 10 лет под 23% годовых, ежемесячные выплаты должны составлять не более 35% дохода) может претендовать на кредит в размере не более 113 159 руб. Однако, при гипотетическом 100% охвате населения области ипотечными схемами емкость рынка может быть оценена в 514 295 млн руб., что в 5 раз превышает совокупную валюту баланса банковского сектора области (учитывая, что реальные доходы физических лиц выше официально декларируемых, что жилье является наиболее эффективным из относительно доступных способов сохранения гражданами сбережений, что вопросы улучшения жилья актуальны практически для всех слоев населения — указанная цифра перестает быть столь нереальной).

О росте покупательного спроса на жилье свидетельствует тот факт, что в 1 полугодии т.г. в области в эксплуатацию сдано 167,4 тыс. кв. м общей площади жилья (т.е. 113% от уровня 2001 г.), из них заказчиками — юридическими лицами построено 63,6 кв. м общей площади жилья, физические лица сдали в эксплуатацию 970 индивидуальных жилых домов общей площадью 103,7 тыс. кв. м. (т.е. средняя площадь одного такого дома составила 107 кв. м).

Для справки: по законодательству Свердловской области нормой для постановки граждан на учет как нуждающихся в улучшении жилищных условий считается наличие не более 15 кв. м общей площади на 1 человека, нормой предоставления жилья — не менее 18 кв. м общей площади на 1 человека. Средняя обеспеченность населения жильем в Свердловской области на 01.01.2002 г. составила 19,67 кв. м общей площади на человека, прогноз Правительства области на 01.01.2003 г. составляет — 19,87 кв. м общей площади на человека. Указанный показатель значительно отличается в различных населенных пунктах Свердловской области. Например, по

состоянию на 01.01.2001 г. средняя обеспеченность населения жильем в Екатеринбурге составляла 19,5 кв. м общей площади на 1 чел., в Н.Тагиле — 20,5 кв. м общей площади на 1 чел., в Первоуральске — 20,2 кв. м общей площади на 1 чел., в Ивделе — 17,9 кв. м общей площади на 1 чел. Число семей, состоящих на учете как нуждающихся в улучшении жилищных условий, в г. Екатеринбурге на 01.01.2001 г. составляло 55 911, Н.Тагиле — 13 527, Первоуральске — 7 782, Ивделе — 1 431. Следует отметить, что по имеющимся данным год от года число семей, состоящих на учете как нуждающихся в улучшении жилищных условий, сокращается, средние показатели обеспеченности жильем повышаются (так, в г. Екатеринбурге число семей, состоящих на учете как нуждающихся в улучшении жилищных условий, за 2000 г. снизилось на 3%, улучшила жилищные условия 1661 семья).

Однако ипотечное жилищное кредитование рассчитано на представителей среднего класса, оценивать емкость рынка ипотечных кредитов в непосредственной привязке к размеру социальной очереди на жилье считаем не целесообразной.

Если проводить расчет по аналогии с федеральным центром, допускающим, что 16% населения имеют доходы до 30 тыс. руб. в месяц, емкость рынка ипотечных кредитов по схеме кредитования Сбербанка оценивается в Екатеринбурге в 247 497 млн руб. (200 тыс. семей) — это в 9(!) раз больше совокупной суммы кредитов и депозитов, предоставленных банковским сектором области в целом.

По оценке председателя комиссии по развитию ипотечного жилищного кредитования в Госдуме РФ И. Грачева, если считать по "белым" доходам, то 7% населения могут получить ипотечный кредит на отдельную квартиру, по реальным доходам — 30% населения. По мнению того же эксперта, категория граждан, которыми будет востребована ипотека — это 15% населения, душевой доход которых составляет 400–600\$ в месяц (12,8–19,2 тыс. руб.) — именно этот уровень оказывается ниже планкой для обслуживания ипотечного кредита в размере 15–20 тыс.\$ на 10–15 лет под существующий процент".

Воспользовавшись указанным выше, получим для населения г. Екатеринбурга с использованием условий кредитования Сбербанка, что 187 680 человек (15% населения города) смогут получить кредиты каждый в размере 685 тыс. руб., что в сумме составит 128,5 млрд руб. — это в 4 раза больше суммарных кредитов и депозитов, предоставленных всеми кредитными организациями области. Таким образом, потенциальные потребности в заемных ресурсах для удовлетворения потребности населения в жилье представляются для регионального банковского сектора как минимум в несколько раз превышающими его возможности.

В Свердловской области существуют следующие схемы ипотечного кредитования и другие схемы обеспечения населения жильем за счет собственных средств в рассрочку:

**А:** Правительственные программы поддержки индивидуального строительства на селе и долгосрочного кредитования работников бюджетной сферы. Квартиры в домах, построенных для бюджетников, остаются в областной собственности до выплаты полной стоимости жилья. Заем предоставляется из областного бюджета на срок более 10 лет под 1% годовых, на момент заселения заемщиком вносится лишь 20% стоимости.

В 2002 г. Э. Россель распорядился построить три экспериментальных дома, квартиры в которых будут продаваться на условиях ипотеки — кредит сроком на 10 лет будет предоставляться под 5% годовых. Схема неэффективна, так как целиком ориентирована на бюджет, а финансирование этой статьи ведется по остаточному принципу.

**Б:** Накопительные схемы приобретения жилья Администрации г. Екатеринбурга, связанные с выпуском муниципальных жилищных облигаций.

**В:** В 2002 г. мэрией г. Екатеринбурга была запущена новая накопительная программа приобретения жилья через муниципальное ссудно-сберегательное товарищество, рассчитанная на 5 лет. Члены товарищества делятся на пять групп и ежегодно оплачивают полную стоимость одного из запланированных пяти домов, взаимно кредитуют друг друга. Очередность заселения группы определяется лотереей.

В настоящее время Правительство Свердловской области, Министерство строительства и архитектуры возлагают большие надежды на развитие именно этой программы как низкокзатратной для бюджетов муниципальных образований. Издано Постановление Правительства Свердловской области от 30.04.2002 г. № 281-ПП "Об организации жилищного строительства на площадках массовой жилой застройки в Свердловской области".

Помимо г. Екатеринбурга указанная схема запускается практически во всех крупных городах области. К ее несомненным положительным моментам относится возможность оплаты жилья в рассрочку; более низкая, относительно рыночной, стоимость жилья; возможность в любое время выйти из числа членов СССК (вложенные средства будут возвращены); возможность получения кредитной линии в целях бесперебойного финансирования строительства (по имеющимся сведениям, гражданам, строящим жилье в г. Екатеринбурге, может быть представлена кредитная линия в Банке "Екатеринбург", причем процентная ставка составит 2/3 учетной ставки Банка России.). К недостаткам проекта относится невысокая заинтересованность граждан в строительстве, получающих жилье, согласно жеребьевке, в 4 и 5 годы строительства; квартира в собственность гражданина переходит только после полной выплаты им его доли. Риски строительства жилья снижаются за счет активного участия в работе СССТ муниципальных образований.

Г: Уральский банк Сбербанка, как и на других территориях РФ, выдает населению кредиты на покупку жилья на срок до 10 лет, сумма кредита не ограничена, по состоянию на 23.07.02 г. процентная ставка составляла 23% годовых. Кредиты выдаются на условиях общих для ипотечного кредитования жестких требований, предъявляемых к заемщику, его доходам и пр. Банк предпочитает не оформлять договор ипотеки, а предоставлять кредит на жилье под залог уже имеющейся недвижимости, автомобилей и др.

Д: В Екатеринбурге действует "Кредитный Союз Ипотечного центра", осуществляющий ссудо-сберегательную деятельность (директор — Т. Акулова). Участнику союза открывается индивидуальный накопительный счет, предлагаются гибкие схемы оплаты жилья. По получении ипотечного кредита долг можно гасить жилищными сертификатами, участники могут строить новое жилье через отдел жилищных облигаций и муниципальных займов Комитета по экономике Администрации г. Екатеринбурга. Для лиц, которые достигли пенсионного возраста, разработана и внедрена программа переезда из большей квартиры в меньшую. При условии устойчивой работы таких кредитных союзов в рамках действующего законодательства считаем развитие их деятельности полезной для удовлетворения нужд населения области.

Участник союза должен внести в кассу союза при вступлении не менее 50% стоимости будущего жилья. По прошествии 5 месяцев союз добавляет оставшуюся часть и покупает участнику квартиру. В основном, жилье приобретается на вторичном рынке, поскольку правила КС ограничивают стоимость 1 кв. м суммой 15,5 тыс. руб. Максимальный срок выплаты долга — 7,5 лет. После того как квартира выкуплена, член КС ежемесячно возвращает часть долга — не менее 4000 руб. На этот платеж и начисляются проценты — из расчета 6,5% годовых в валюте, если рассрочка от четырех лет и более.

Следует отметить, что реальным путем внедрения классической одноуровневой ипотеки, направленной на улучшения жилищных условий среднего класса, уже в настоящее время вполне реально должно стать банковское кредитование граждан, не приобретающих новое, а улучшающих уже имеющееся жилье — т.е. в условиях «обменного» рынка жилья, что предусматривает значительно меньшие размеры ссуд. Так, для семьи из трех человек, проживающей в однокомнатной квартире, принадлежащей к среднему классу (таких семей в Екатеринбурге около 200 тыс.), для улучшения жилищных условий до двухкомнатной квартиры может потребоваться кредит в размере 150–250 тыс. руб. (если квадратный метр общей площади в новом доме в настоящее время стоит около 15–17 тыс. руб., то во вторичном жилье — 12–13 тыс. руб.).

Подводя итоги, для Свердловской области в части развития ипотечного жилищного кредитования считаем целесообразным наряду с развитием схемы создания ссудо-сберегательных строительных товариществ, поддерживаемой Правительством области, системы стройсберкасс (в рамках действующего законодательства, рекомендовав Правительству усилить контроль за рисками) и других искать подходы к развитию ипотечного жилищного кредитования с участием кредитных организаций, а именно:

1. Рассмотреть возможность реализации моделей ипотечного кредитования (с участием Сберегательного банка РФ и компенсацией процентной ставки из областного бюджета и модели, существующей в г. Уфе), с возможно большим, исходя из ограниченных возможностей областного бюджета, финансированием возмещения затрат на организацию выдачи и обслуживания ипотечных кредитов за счет средств предприятий, заинтересованных в решении жилищной проблемы своих работников.

2. Рекомендовать к реализации предприятиями и кредитными организациями совместных программ по ипотечному кредитованию работников предприятий, основанных на различных схемах;
3. Содействовать разворачиванию федеральной ипотечной программы, в регионе, открытию филиала АИЖК либо исполнение его функций одним из банков области.

#### Примечания

<sup>1</sup> В соответствии с Законом РФ от 09.12.1991 г. № 2005-1 "О государственной пошлине", пошлина при нотариальном удостоверении договора ипотеки составляет 1,5% от суммы договора, но не менее 50% от минимального размера оплаты труда.

<sup>2</sup> Посредством организации товарищества собственников жилья "Ссудо-сберегательное строительное товарищество" см. постановление Правительства Свердловской области от 30.04.02 г. № 281-ПП.

<sup>3</sup> Финансы. 2002. № 6.

*А.М. Ильшев, Л.А. Коновалов, М.Я. Ходоровский  
(Екатеринбург)*

### УЧЕТ И АНАЛИЗ ПЕРСПЕКТИВНОСТИ ИННОВАЦИОННО-ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ НА УРАЛЕ

С целью стимулирования интеграции научно-технической, инновационной и инвестиционной деятельности, являющейся необходимым условием перехода Урала как старопромышленного района к региональной индустрии современного типа — экономике с доминирующей интеллектуальной составляющей, представляется целесообразной прежде всего разработка и внедрение в практику критериев инновационности инвестиционных проектов. Так, при проведении конкурса «Лучший инновационный проект Урала» (в экспертизе этих проектов участвуют и ученые УГТУ–УПИ) используются следующие пять базовых критериев отнесения представленных на рассмотрение проектов к инновационным:

1. Создание новой, отличающейся от имеющейся, потребительской ценности, т.е. продукта, процесса, технологии, услуги, объекта интеллектуальной собственности, для описанного сегмента деятельности (рынка).
2. Осуществление полностью завершено инновационного цикла от идеи до внедрения.
3. Обеспечение охраноспособности интеллектуальной основы проекта (идеи, методики, объекта интеллектуальной собственности или иного результата интеллектуальной деятельности), а также всех результатов проекта, т.е. наличие надлежащим образом оформленных прав авторов или заявителей.
4. Нацеленность проекта на тиражирование и использование широким кругом потребителей (а не только узким кругом авторов).
5. Наличие измеряемого воспроизводимого экономического (экологического, социального и другого вида) эффекта от реализации проекта.

В практику проведения конкурсов введена следующая *оценочная шкала*: 0 — критерий не выполняется, 1 — критерий выполняется частично, 2 — критерий выполняется полностью. Рассматриваемый проект относится к инновационному, если сумма набранных баллов, выраженная в процентах к максимально возможной оценке, составляет 80% и более.

Из почти ста инновационных проектов, поступивших в 2002 г. на представительный как никогда ранее конкурс «Лучший инновационный проект Урала». Уже на стадии предварительного рассмотрения было отсеяно 25 проектов, набравших только 20–70% максимально возможной суммы баллов. Наиболее распространенными причинами, по которым эксперты отказались признать эти проекты инновационными, являются: их чисто исследовательский характер, тиражирование ранее известных научно-технических решений, неполнота инновационного цикла, отсутствие оформленных в установленном порядке авторских прав, проблематичность получения измеряемого и воспроизводимого экономического и неэкономического эффекта. Рассмотрим несколько характерных примеров.

Учеными и специалистами из очень сильного научного коллектива Института геологии и геохимии Уральского отделения РАН предложен проект «Инновационные технологии формирования систем геотехногенных структур». Однако при ближайшем рассмотрении оказалось, что представленный проект является в действительности научно-исследовательской работой, не предусматривающей осуществление полного (законченного) инновационного цикла, а также тиражирования и использования широким кругом потребителей (сумма набранных баллов, выраженная в процентах к максимально возможной оценке, составила здесь 60%).